

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 081

26.05.08

Saken omhandler: Bakterier i drikkevannet.

Enebolig oppført i 1925, ble i august 2006 solgt "som den er" for kr 3.300.000,-. Overtakelsen fant sted 15.10.2006. I oktober 2007 reklamerte kjøper til selskapet over defekt vannpumpe og bakterier i drikkevannet. Selskapet avsto kjøpers krav under den henvisning at det hadde blitt reklamert for sent vedrørende vannpumpen, samtidig som at kjøper hadde utbedret begge forhold før reklamasjonen ble fremmet. Det ble også konkludert med at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt i forbindelse med avtaleinngåelsen. Saken ble klaget inn til KKFE, og sekretariatet avsto kjøpers krav under den henvisning at reklamasjon vedrørende defekt vannpumpe hadde blitt fremmet for sent, samtidig som at selger hadde utbedret boligens drikkevann før reklamasjon ble fremmet til selskapet/selger. Kjøper har bedt om å få saken behandlet i KFE, men har gått bort i fra forholdet vedrørende defekt vannpumpe. KFE skal behandle kjøpers klage vedrørende bakterier i boligens drikkevann.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr. 40.000,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av avhendingslovens § 4-10 av 22.01.08, herunder at det er noe tvil med hensyn til selgers rettingsadgang. Vurderingen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne.

Under enhver omstendighet finner nemnda at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente på avtaletidspunktet, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Av betydning for hva kjøper kan regne med når eiendommen er solgt "som den er", er blant annet hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Forekomst av tarmbakterier i drikkevannet til en eiendom er en lite heldig omstendighet. Det kan lett foreligge mangel når en eiendom er beheftet med slikt. I foreliggende sak er det imidlertid opplyst at eiendommen hadde borrevann. Det er da en

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

økt risiko for at drikkevannet ikke holder en tilfredsstillende kvalitet sammenlignet med om eiendommen hadde vært tilkoblet det offentlige ledningsnett. I tillegg må det vektlegges at utbedringskostnadene, objektivt sett, fremstår som relativt beskjedne.

Nemnda finner med bakgrunn i dette at eiendommen er i dårligere stand, men ikke vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente ut fra de gitte opplysninger. Forholdet utgjør derfor ingen mangel etter avhendingslovens § 3-9 annet punktum.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-234.

Enebolig ble i august 2006 solgt "som den er" for kr 3.300.000,- jf. kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) og egenerklæring fra selger (**bilag 3**). Fra salgsoppgaven hitsettes:

Innhold:

... Det er behov for modernisering av hygieniske rom, samt behandling av innvendige og utvendige overflater ... Ett av elementene i varmtvannsbereder i kjellerrom er defekt ...

Standard:

Enebolig oppført i 1925, ombygget i 1967.

I takst over eiendommen datert 21.06.2006 (**bilag 4**) ble det opplyst:

Spesielle forhold (side 4):

Området er ikke regulert, men det er avsatt til boligområdet i kommuneplan, offentlig avløpsledning ligger nedover Gl. Bomannsvikvei til Bundefjorden. Renseanlegg er ikke etablert...

Kjøper overtok eiendommen 15.10.2006 (**bilag 1**). I brev av 22.10.2007 reklamerte kjøper til selskapet (**bilag 5**). Det ble reklamert over defekt vannpumpe og bakterier i drikkevannet. Forholdet vedrørende vannpumpen ble oppdaget 17.04.2007 ved at det lå vann på kjellergulvet. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskiftforsikring

"After a period of no rain there was still significant water on the cellar floor so called in plumber. Explained that it was strange as it had been no rain. See plumbers report dated 28.09.07. His findings was that pump was defect and the trykktank was leaking. To change defect cost us 35.225,- (see invoice)".

Vedlagt reklamasjonen fulgte skaderapport av rørlegger Svein Bjørge-Nilsen datert 28.09.2007 (**bilag 6**). I rapporten fremgikk det:

"... tilkalt for lekkasjesjekk i kjeller 17.04.07. Bekrefter at pompe var defekt og trykktank lekk. Byttet komplett pompeanlegg etter avtale med dem".

Det fremgikk av rapporten at rørlegger hadde utbedret forholdet, og kostnadene ble kr. 35.225,- inkl. mva (**bilag 6**).

Når det gjaldt forholdet vedrørende boligens drikkevann, anførte kjøper i reklamasjonen (**bilag 5**):

"Told that the house has good drinking water by the sellers ... However after the water smelled strange we had a water analysis taken. See report. Result water not drinkable".

Kjøper kontaktet vannbehandler Sverre Halvorsen, som utførte vannanalyse ved laboratoriet AnalyCen 05.07.2007. I rapport datert 26.09.2007 (**bilag 7**) fremgikk det:

"Totalantall bakterier (kimtall) per milliliter ble målt til 2400, mens grensen er satt til 100. Uttrykket kimtall refererer seg til det samlede innhold av bakterier, soppsporer og andre mikroorganismer. Disse er som regel "snille", men kan forårsake ubehagelig lukt og smak ... kloakkforurenset vann kan ha meget høyt kimtall. Det ble også analysert for koliforme bakterier da mange infeksjonssykdommer kan spres med drikkevann... Det ble funnet 1 koiform bakterie i 100 ml av vannet. Denne kan være sykdomsfremkallende tarmbakterie, tarmvirus eller ulike tarmprozoer (encellede organismer). Funn av koliforme bakterier i drikkevann viser derfor bare en mulig, men ikke sikker forurensning av tarmbakterier. Ved å analysere på termotolerante koliforme bakterier (E.-coli) pr. 100 ml ble det funnet 1. Dersom dette blir påvist er vannet IKKE EGNET TIL DRIKKEVANN, men må kokes".

Av reklamasjonen (**bilag 5**) fremgikk det at kjøper allerede hadde bedt rørlegger om å utbedre drikkevannet, og utbedringskostnadene ble kr. 34.900,- inkl. mva. I tillegg krevde kjøper erstattet utgifter til elektriker (kr. 869,-), utgifter til to vannprøver (kr. 2.425,-), utgifter til kjøp av imsdal-vann mens de ventet på det nye renseanlegget (kr. 4.020,-), samt kompensasjon for det ubehag som hadde blitt påført kjøper i forbindelse med forurenset drikkevann. Kompensasjonen ble beregnet til kr. 250,- pr. dag i 133 dager, dvs. kr. 33.250,-. I tillegg krevde kjøper erstatning for diverse andre utgifter som ble vedlagt reklamasjonen (**bilag 8**).

Vedlagt reklamasjonen fulgte en oversikt over kjøpers samlede krav, kr. 120.589,- (**bilag 9**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 09.11.2007 (**bilag 10**). Når det gjaldt den defekte vannpumpen hadde kjøper fremmet reklamasjon til selskapet for sent, jf. avhl. § 4-19, 1.ledd. Her anførte selskapet:

"I dette tilfellet fremkommer det at lekkasjen ble oppdaget 17.04.07. Det har således gått ca. 5,5 mnd før reklamasjonen fremsattes. I henhold til rettspraksis er ikke dette "innen rimelig tid" slik loven krever. Det vises til dom fra Agder Lagmannsrett 19.1297 som sier at reklamasjonen var for sent fremsatt etter 5 måneder etter mangelen ble oppdaget. Dere har således reklamert for sent, og kravet kan ikke imøtekommes".

Subsidiært anførte selskapet at vannpumpen ikke gjorde at boligen avvek vesentlig fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Det ble også vist til at kjøper hadde tapt sin rett til å gjøre mangelen gjeldende overfor selger ettersom kjøper hadde utbedret forholdet uten å underrette selger om dette på forhånd. Selger hadde således ikke fått mulighet til å benytte seg av sin rettingsadgang, jf. avhl. § 4-10, 1.ledd.

Når det gjaldt boligens drikkevann anførte selskapet:

"I henhold til avhendingslovens § 3-1 (1) har eiendommen en mangel dersom den ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. I dette tilfellet er det opplyst (takst) at det ikke er et renseanlegg til vannet. Deres har således inngått avtalen med viten om at det ikke er et renseanlegg. Manglende renseanlegg er således i tråd med avtalen".

Når det gjaldt selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, konkluderte selskapet med at det verken var gitt uriktig opplysning vedrørende drikkevannet, eller at selger burde hatt kjennskap til forholdet:

"Dere hevder at selger har opplyst at drikkevannet er i orden og at det dermed foreligger brudd på selgers opplysningsplikt.

Selger plikter etter avhendingslovens § 3-7 å opplyse om omstendigheter ved eiendommen som han kjenner til eller måtte kjenne til. Selger har i dette tilfellet vært helt ukjent med at drikkevannet inneholdt bakterier, da selger aldri har opplevd vond lukt eller helsemessige plager relatert til drikkevannet. Selger har drukket vannet i alle år. Utover dette forutsetter kjennskap til bakterier at man tar vannprøver som analyseres. Selger tok vannprøver for noen år siden, og det ble da ikke funnet bakterier i vannet. Det har formodningen mot seg at selger skal ha kjent til eller måttet kjenne til bakterier i drikkevannet...

... Spørsmålet er så om det at selger angivelig skal ha opplyst at drikkevannet er i orden, er en uriktig opplysning i henhold til avhendingslovens § 3-8.

For at opplysninger som selger gir skal omfattes av denne bestemmelsen må opplysningen være konkret. At selger betegner drikkevannet som godt er en beskrivelse av hans subjektive oppfatning av

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

drikkevannet, og kan ikke anses som en objektiv konstatering av fakta. Det er ikke en uriktig opplysning at selger har opplevd drikkevannet som godt”.

Til slutt ble det også vedrørende bakterier i drikkevannet anført at kjøper hadde utbedret forholdet før reklamasjonen ble fremmet:

”Også for dette tilfellet fremgår det av deres reklamasjon og fremviste faktura at forholdet er utbedret før det er fremmet reklamasjon. Dere har således uansett mistet retten til å kreve utbedringskostnadene dekket av selger slik vi har redegjort for ovenfor angående vannpumpen, jr. avhendingslovens § 4-11 jfr § 4-10 (1)”.

Kjøper ble i avslaget informert om klageadgangen til Klagekontoret for Eierskifteforsikring.

Ved brev av 20.11.2007 oversendte selger dokumentasjon til selskapet som viste at pumpeanlegget til boligen ble installert i 1970 (**bilag 11**). Av brevet hitsettes:

”Jeg viser til tlf.samtale ... og sender som avtalt kopi av faktura fra Tormod Bratli, datert 04.11.1970 ... kopi av faktura fra Engebaks Brønnboring, datert 05.11.1970 ... Disse fakturaene ble lagt frem for takstmann våren 2006”.

Kjøper påklaget selskapets avslag ved brev av 04.12.2007 med kopi til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (**Bilag 12**). Ettersom brevet er skrevet på engelsk, oppsummeres brevet slik:

Kjøper anførte at det hadde blitt gitt manglende opplysninger da det ikke ble opplyst om defekt vannpumpe i forbindelse med salget, jf. avhl. § 3-7. Det skulle ha blitt uttrykkelig presisert at vannpumpen ble installert i 1970. Videre ble det vist til at selger hadde gitt uriktige opplysninger vedrørende vannpumpen, jf. § 3-8. På visning hadde selger forklart at vannet på kjellergulvet skyldtes lekkasje fra tak. Når det gjaldt reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19, viste kjøper til 3.ledd og anførte at reklamasjonsfristen ikke hadde betydning i dette tilfellet ettersom selger hadde opptrådt grovt uaktsomt/uærlig ved at det ikke ble opplyst om alder på boligens vannpumpe. Subsidiært ble det påpekt at § 4-19, 1.ledd ikke oppstilte noen tidsfrist i henhold til loven. Når det gjaldt selgers utbedringsrett etter § 4-10 anførte kjøper at de ikke hadde hatt mulighet til å kontakte selger før utbedringen ble foretatt. Uansett så fantes det ingen alternativ løsning til problemet enn den som ble valgt av kjøper.

Når det gjaldt boligens drikkevann, anførte kjøper at opplysningen gitt i takst vedrørende ”Renseanlegg er ikke etablert” kun refererte seg til boligens kloakkanlegg, og således ikke til selve drikkevannet. Videre ble det fastholdt at selger ga uriktig opplysning etter § 3-8, da han svarte at vannet var trygt å drikke. Det ble også anført at taksten ikke opplyste om at det var behov for å installere renseanlegg. Dersom kjøper hadde visst at drikkevannet inneholdt farlige bakterier hadde de ikke kjøpt huset. Også her bemerket kjøper at de ikke hadde hatt anledning til å kontakte selger før forholdet ble utbedret, samtidig som at det eneste alternativet var å installere et renseanlegg.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE 16.01.2008.

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers krav i brev av 22.01.2008 (**bilag 13**). Når det gjaldt forholdet vedrørende defekt vannpumpe, hadde kjøper fremmet reklamasjon for sent, jf. avhl. § 4-19:

"Av kjøpers reklamasjon med vedlagt rapport fra rørlegger datert 28.09.07, fremgår det at den defekte vannpumpen ble oppdaget 17.04.2007. Allerede på dette tidspunkt var kjøper fullt klar over vannpumpens tilstand, og det kommer av sakens dokumentasjon at det ikke ble oppdaget ytterligere skader i perioden fra april 2007 frem til oktober 2007. Da det ikke har oppstått noen omstendigheter i dette tidsrommet som skulle tilsi en forlenget reklamasjonsfrist, er sekretariatet av den oppfatning at reklamasjonsfristen vil være 3-4 måneder. Sekretariatet finner støtte for sitt syn i betydelig rettspraksis.

Ettersom kjøper har forholdt seg passiv i 5,5 måneder har han tapt retten til å gjøre forholdet gjeldende som mangel overfor selger i henhold til avhl. § 4-19, 1.ledd".

Når det gjaldt en videre reklamasjonsadgang etter avhl. § 4-19, 3.ledd, bemerket sekretariatet:

"Videre anfører kjøper at det må åpnes for en videre reklamasjonsadgang ettersom selger har opptrådt uærlig i henhold til avhl. § 4-19, 3.ledd. Kjøper viser til at selger har holdt tilbake opplysninger vedrørende vannpumpens alder, som var 36 år gammel på kjøpstidspunktet.

Selger har opplyst at de ikke har opplevd noen lekkasjer fra vannpumpen i deres eiertid. Selger var av den oppfatning at det vannet som ble oppdaget på kjellergulvet i forbindelse med visning, stammet fra tak/vegger når det regnet kraftig. Når det gjelder informasjon vedrørende vannpumpens alder, ble kjøper opplyst om at boligen ble oppført i 1925, og måtte således være forberedt på at vannpumpen var av eldre dato. Når kjøperne ikke fikk opplysning om at vannpumpen var av nyere dato, kan ikke sekretariatet se at selger har misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende vannpumpen.

Ut i fra sakens dokumentasjon kan sekretariatet derfor ikke se at det er sannsynliggjort at selger har opptrådt uærlig i henhold til avhl. § 4-19, 3.ledd".

Når det gjaldt bakterier i drikkevannet, avsto sekretariatet kjøpers krav på bakgrunn av at kjøper hadde utbedret forholdet før reklamasjonen ble fremsatt:

"Avhl. § 4-10, 1.ledd gir selger rett til å foreta retting av den påståtte mangel, før andre misligholdsbeføyelser kan gjøres gjeldende fra kjøper. Det er opp til selger å avgjøre om utbedringsarbeidet skal overlates til andre personer, dersom selger finner dette ønskelig. Selgers rettingsadgang kan kun avskjæres hvis det vil føre til urimelig ulempe for kjøperen, eller at kjøperen har særlig grunn til å motsette seg rettingen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I dette tilfellet har kjøper innhentet fagkyndig rørlegger, elektriker og vannbehandler, og forholdet ble utbedret før reklamasjonen ble fremmet overfor selger (installert nytt renseanlegg). Det er ikke sannsynliggjort fra kjøpers side at en retting fra selger ville medføre urimelig ulemper, og kjøper er da avskåret fra å kreve utbedringskostnadene dekket av selger i henhold til avhl. § 4-10, 1.ledd, jf. § 4-11”.

Til slutt i avslaget konkluderte sekretariatet:

”Klager gis ikke medhold. Sekretariatet har imidlertid vært noe i tvil med hensyn til selgers rettingsadgang i henhold til avhl. § 4-10, og gjør derfor oppmerksom på adgangen til å få prøvet saken for Klagenemnda For Eierskifteforsikring”.

Kjøper påklaget sekretariatets avgjørelse i e-post til KKFE datert 19.02.2008 (**bilag 14**). Kjøper var uenig i sekretariatets konklusjon vedrørende defekt vannpumpe, men var villig til å avstå fra dette kravet.

Når det gjaldt bakterier i drikkevannet ble det imidlertid fastholdt at selger hadde gitt uriktig opplysninger, jf. § 3-8. Selger ble ikke bedt om å gi sin egen vurdering av drikkevannets tilstand, men om å gi faktiske opplysninger.

I e-post datert 19.02.2008 (**bilag 15**) ble kjøper informert om at saken ville bli oversendt til Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt boligens drikkevann representerer en mangel i henhold til avhendingslovens regler.